PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **NANTEUIL EN VALLEE**

PIECE N° 4.2

REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	26 / 06 / 2003	12 / 06 / 2017	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal

en date du……..

Le Maire,

Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
contact@agenceuh.fr

MAIRIE de

NANTEUIL EN VALLEE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Nanteuil en Vallée. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

1. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles ; R111-3, R. 111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24, R111-24-1 et R111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles ;
- Les zones d'aménagement différé ;
- Le droit de préemption urbain ;
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite « paysages » : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative **au classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, afin de prévenir de nouvelles nuisances, lors de la construction de bâtiments nouveaux (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de soin et de santé) à proximité des voies existantes.

f) Les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

g) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans. Selon l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis […] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I : zone UA

- Chapitre II : zone UB

- Chapitre III : zone UC

- Chapitre IV : zone UX

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre V : zone 1AU

Chapitre VI : zone 1AUx

- Chapitre VII : zone 1AUt

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VIII : zone A

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre IX : zone N et ses secteurs Nj et Ne

5. Le document graphique détermine également

- Les Emplacements Réservés :

Ceux dont l'objet est défini par l'article L123-1-5, 8° du Code de l'Urbanisme visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain. Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L1130-1 à L130-6 et R130-1, R130-2 et R130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Les plantations et des éléments à mettre en valeur (en application de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) et les espaces à planter ou à conserver libres (en application de l'article R123-9, 13° du Code de l'Urbanisme).

- Les faisceaux de nuisances sonores où sont imposées des prescriptions particulières pour la protection contre le bruit

- Les règles de recul dans le cadre l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et des dérogations instituées dans le cadre du dossier loi Barnier.

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L421-6 et de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Des dérogations limitées

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

3. Améliorer la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L111-12 et R462-9 du Code de l'Urbanisme.

4. La modification simplifiée

La loi (n°2009-179) du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, constitue l'un des piliers de la mise en œuvre du Plan de relance de l'économie. Elle comporte diverses mesures de simplification et d'accélération des procédures, notamment en matière de logement et de commande publique. Les dispositions juridiques qu'elle contient s'articulent avec les mesures financières, fiscales et budgétaires de la loi de Finances rectificative pour 2009, afin de rendre plus facile la réalisation de projets de construction de logements, de contrats de partenariat, d'opérations foncières dans les hôpitaux, et d'installations classées.

Le décret (n°2009-722) du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de cette loi, est relatif à l'autorisation de déroger au plan local d'urbanisme (ex : construire en limite séparative), au plan d'occupation des sols et au coefficient d'occupation des sols (ex : augmenter le taux admis de construction sur un terrain) et aux modifications simplifiées en matière d'urbanisme (ex : possibilités pour les Maires d'accepter les constructions en bois, l'installation de panneaux solaires ou de végétaux sur les toitures, etc.).

Selon l'article R123-20-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue dans le cas ci-dessus peut être utilisée pour :

- **rectifier une erreur matérielle ;**
- augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement) ;
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L123-1-5, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent porter atteinte aux lieux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) particulièrement protégés et réglementés en raison de leur nature culturelle, historique ou écologique.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les site soumis au Périmètre de Protection Modifié d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et sur les autres parties du territoire dans le cas où la collectivité a délibéré en ce sens (R 421-12 du code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1-5.

Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; tel est le cas des arbres et haies recensés au plan de zonage.

2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit sauf cas particulier. En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

3. La reconstruction à l'identique après sinistres

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré a été reconnu par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du code de l'urbanisme. Le présent règlement n'interdit dans aucune zone la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

4. Définition relative aux constructions principales

Le terme « construction principale » désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle recouvre le bourg qui présente une forte valeur patrimoniale.
Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La zone UA est en outre concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Vallée de la Charente et de l'Argentor ».

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans la zone UA sont interdites :**

   a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles**

   b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière**

   c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

   d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

   e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

   f) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

   g) Les carrières

2. **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (limite reporté au plan de zonage), il convient de se référer au règlement du PPRI de la vallée de la Charente et de l'Argentor approuvé le 09/12/2002.**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone UA sont autorisés sous conditions :

a) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances olfactives, sonores ou polluantes. pour le voisinage.

b) L'extension et la mise aux normes de bâtiments agricoles sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores…) pour le voisinage et qu'elles respectent la qualité des sites et des paysages urbains.

c) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone et qu'elle n'engendre pas de nuisances olfactives, sonores ou polluantes.

d) Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires, nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales.

e) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, dont ceux liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur insertion dans le site.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (limite reporté au plan de zonage), il convient de se référer au règlement du PPRI de la vallée de la Charente et de l'Argentor approuvé le 09/12/2002.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à **3 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères).

ARTICLE UA 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau public, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans la seconde hypothèse, le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient

à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions principales (nouvelles ou annexes accolées), au nu du mur de façade (marquise, débords de toit non compris), devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans tous les cas, les clôtures devront être édifiées à l'alignement.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus,

b) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre,

c) Les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises,

d) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à **un mètre.**

2. Les exceptions
Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

b) Les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises

c) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de deux mètres.

d) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives.

e) La construction ou l'extension d'installations ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation pourra être en retrait des deux limites séparatives pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles s'alignera sur la hauteur des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une restauration, la hauteur de la construction initiale sera restituée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Préambule :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

2. Constructions neuves et modifications des constructions à vocation d'habitat doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

Elles devront :

- **soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, teinte de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu,

- **Soit viser la réalisation de programmes de création contemporaine** qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire sur le plan architectural et énergétique.

a. Dans le cas de rénovation de constructions anciennes, elles devront respecter la typologie d'origine du bâtiment en veillant à restituer l'état initial connu. Elles se feront dans les règles de l'art.
Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (teintes neutres, se rapprochant des tons « sable, pierre et terre »).

b. Les toitures seront en tuiles de type « canal » ou similaires de teintes naturelles. La couverture de la construction principale sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 35%.
L'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c. Les ouvertures devront être plus hautes que larges (rapport maximum de 1.20) sauf les portes de garage. Les volets roulant sont proscrits.
Les volets et portes de garage seront de préférence en bois peints de la même couleur. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleurs est limité à deux.

3. **En cas de changement d'affectation** d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

   - maintenir la composition générale existante et ;

   - reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,

   Ou,

   - accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

4. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes…) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Dans ce cas sa hauteur maximale ne dépassera pas celle du mur existant.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

Les enduits seront de même ton que l'habitation.

La clôture en limite d'espace public sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'une murette basse en moellons de moins de 1 mètre de haut surmontée d'une grille de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage.

5. Eléments divers

Les coffrets techniques (électrique, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

6. Les constructions à usage commercial ou artisanal

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et

accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions anciennes, leur impact doit être minime notamment depuis le domaine public et leur implantation se fera de préférence sur les annexes.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5, III-2° du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3)

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles…).

Les murs de clôture repérés au plan de zonage seront préservés et restaurés à l'identique. Ils seront faits soit de murets en pierres sèches identiques aux murs de soutènement, soit de palissades bois de châtaignier de type « treillage » ou lattes clouées sur lisses. Les brèches éventuelles seront reconstruites à l'identique sans mortier apparent.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

2. Règle :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 1 place par logement.

Pour les groupes d'habitation de plus de 4 habitations, il doit être aménagé au minimum **2 places par logement + 1 place banalisée**.

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerce, artisanat, services…), il doit être aménagé au minimum **1 place** par tranche de 50m2 de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers, de salles accueillant du public, il doit être aménagé au minimum **1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même **ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés en espace vert (enherbés) ou plantés d'arbres.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe 1).

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales (se référer à l'annexe 1).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□□

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette couvre les noyaux ancien des villages disséminés sur tout le territoire de Nanteuil en Vallée et tient compte du caractère aggloméré du bâti et sa leur valeur patrimoniale.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UB sont interdites :

a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles**

b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière**

c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

f) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.

g) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

h) Les carrières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

b) **L'extension et la mise aux normes de bâtiments agricoles** sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores…) pour le voisinage et qu'elles respectent la qualité des sites et des paysages urbains.

c) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone et qu'elle n'engendre pas de nuisances olfactives, sonores ou polluantes.

d) **Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, dont ceux liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur insertion dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à **4 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le bourg desservi collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire de raccordement ou d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans la seconde hypothèse, le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions principales (nouvelles ou annexes accolées), au nu du mur de façade (marquise, débords de toit non compris), devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans tous les cas, les clôtures devront être édifiées à l'alignement.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) L'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus,

b) La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils s'implantent dans une bande comprise entre 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques,

c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre,

d) Les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises,

e) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de 2 mètres,

f) Les constructions de second rang dont l'implantation ne peut respecter les dispositions de l'article UB6 1. a).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à **un mètre.**

2. Les exceptions
Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

b) Les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises

c) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de deux mètres.

d) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives.

e) La construction ou l'extension d'installations ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation pourra être en retrait des deux limites séparatives pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, **jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère** en cas de toitures terrasses...).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6.50 mètres, soit : R + 1 niveau**

b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit.**

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, destinés à l'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Préambule :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

2. **Constructions neuves et modifications des constructions à vocation d'habitat** doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

Elles devront :

- **soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, teinte de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu,

- **Soit viser la réalisation de programmes de création contemporaine** qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire sur le plan architectural et énergétique.

a. Dans le cas de rénovation de constructions anciennes, elles devront respecter la typologie d'origine du bâtiment en veillant à restituer l'état initial connu. Elles se feront dans les règles de l'art.
Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (teintes neutres, se rapprochant des tons « sable, pierre et terre »).

b. Les toitures seront en tuiles de type « canal » ou similaires de teintes naturelles. La couverture de la construction principale sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 35%.
L'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c. Les ouvertures devront être plus hautes que larges (rapport maximum de 1.20) sauf les portes de garage et les baies vitrées. Pour les ouvertures visibles du domaine public, les volets roulants sont proscrits. Les volets roulants admis seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
Les volets et portes de garage seront de préférence en bois peints de la même couleur. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleurs est limité à deux.

3. **En cas de changement d'affectation** d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :
   - maintenir la composition générale existante et ;
   - reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
   Ou,
   - accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

4. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes…) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Dans ce cas sa hauteur maximale ne dépassera pas celle du mur existant.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

Les enduits seront de même ton que l'habitation.

La clôture en limite d'espace public sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'une murette basse en moellons de moins de 1 mètre de haut surmontée d'une grille de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage.

5. Eléments divers

Les coffrets techniques (électrique, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

6. Les constructions à usage commercial ou artisanal

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions anciennes, leur impact doit être minime notamment depuis le domaine public et leur implantation se fera de préférence sur les annexes.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5-III-2° du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3)

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles…).

Les murs de clôture repérés au plan de zonage seront préservés et restaurés à l'identique. Ils seront faits soit de murets en pierres sèches identiques aux murs de soutènement, soit de palissades bois de châtaignier de type « treillage » ou lattes clouées sur lisses. Les brèches éventuelles seront reconstruites à l'identique sans mortier apparent.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

2. Règle :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 1 place par logement.

Pour les groupes d'habitation de plus de 4 habitations, il doit être aménagé au minimum **2 places par logement + 1 place banalisée**.

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerce, artisanat, services…), il doit être aménagé au minimum **1 place** par tranche de 50m2 de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers, de salles accueillant du public, il doit être aménagé au minimum **1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même **ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces figurant au plan de zonage sous la légende « espace libre ou à planter » doivent être conservés enherbés ou plantés, ils ne peuvent être bâtis.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques comme les haies de thuyas sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Non réglementé

□□□□□

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés autour du bourg de Nanteuil-en-Vallée et sur une partie du village d'Aizecq.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

3. Dans la zone UC sont interdites :

a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles**

b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière**

c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

f) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.

g) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

h) Les carrières

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

b) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone et qu'elle n'engendre pas de nuisances olfactives, sonores ou polluantes.

c) **Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, dont ceux liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur insertion dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à **4 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 60 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères).

ARTICLE UC 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le bourg desservi collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire de raccordement ou d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans la seconde hypothèse, le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées :

a) Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,

b) Soit en retrait quand la ou les constructions principales d'une ou des parcelles voisines de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont implantées en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines, afin de respecter une continuité bâtie.

c) Dans tous les cas, les clôtures devront être édifiées à l'alignement.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

d) Pour l'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus,

e) La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils s'implantent dans une bande comprise entre 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques,

f) Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre,

g) Pour les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises,

h) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de 2 mètres,

i) Pour les annexes détachées de la construction principale sous réserve qu'elles s'implantent dans une bande comprise entre 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques,

j) Si l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière (visibilité), alors la construction devra impérativement s'implanter en retrait minimum de 5 mètres,

k) Pour les constructions de second rang dont l'implantation ne peut respecter les dispositions de l'article UC6 1. a) et b).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à **un mètre.**

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) Les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises,

b) La piscine devant s'implanter en retrait minimum de deux mètres de la limite séparative,

c) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives.

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.
2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, **jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère** en cas de toitures terrasses...).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

c) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6.50 mètres, soit : R + 1 niveau**

d) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit.**

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, destinés à l'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Préambule :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

2. Constructions neuves et modifications des constructions à vocation d'habitat doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

Elles devront :

- **soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, teinte de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu,

- **Soit viser la réalisation de programmes de création contemporaine** qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire sur le plan architectural et énergétique.

a. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (teintes neutres, se rapprochant des tons « sable, pierre et terre »).

b. Les toitures seront en tuiles de type tige de botte, romanes « canal » ou similaires de teintes naturelles. La couverture de la construction principale sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 35%.
L'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c. Les ouvertures devront être plus hautes que larges (rapport maximum de 1.20) sauf les portes de garage et les baies vitrées.
Les volets et portes de garage seront de préférence en bois peints de la même couleur. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleurs est limité à deux.

3. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes…) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

Les enduits seront de même ton que l'habitation.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons,
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de moins de 1 mètre de haut surmontée d'une grille de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublée ou non d'un grillage.

Dans les lotissements, il est recommandé que le règlement prescrive un type de clôture unique afin de contribuer à l'unité d'ensemble.

4. Eléments divers :

Les coffrets techniques (électrique, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

5. Les énergies renouvelables :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

2. Règle :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 1 place par logement.

Pour les groupes d'habitation de plus de 4 habitations, il doit être aménagé au minimum **2 places par logement + 1 place banalisée**.

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerce, artisanat, services…), il doit être aménagé au minimum **1 place** par tranche de 50m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers, de salles accueillant du public, il doit être aménagé au minimum **1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même **ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces figurant au plan de zonage sous la légende « espace libre ou à planter » doivent être conservés enherbés ou plantés, ils ne peuvent être bâtis.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques comme les haies de thuyas sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Non réglementé

□□□□□

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est principalement vouée à l'implantation des activités économiques.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UX2.2.

b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

c) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité existante ou autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

d) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.

e) Les carrières.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (limite reporté au plan de zonage), il convient de se référer au règlement du PPRI de la vallée de la Charente et de l'Argentor approuvé le 09/12/2002.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La construction, la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.

b) **Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, dont ceux liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur insertion dans le site.

c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle à condition qu'elles soient incluses dans le volume des bâtiments d'activités

2. Dans les secteurs exposés au risque inondation lié à la vallée de la Lizonne (Atlas des zones inondables dont la limite est reportée au plan de zonage) sont autorisés :

a) Les travaux d'entretien, les mises aux normes et travaux de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, … sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

b) L'extension des constructions existantes limitée à 30m² supplémentaire pour l'habitation sans création de nouveau logement et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités y compris les bâtiments agricoles sous réserve que le niveau du plancher bas soit au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue et qu'elle n'entraine pas de gêne au libre écoulement des eaux.

c) Les équipements d'infrastructure collectifs indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général sous réserve de ne pas aggraver le risque.

d) Les travaux d'ouvrage et aménagements hydrauliques à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques.

e) Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, il convient de se référer au règlement du PPRI de la vallée de la Charente et de l'Argentor approuvé le 09/12/2002 (dont la limite est reportée au plan de zonage).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **6 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UX 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique ou réglementaire de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1.**Toutes les constructions nouvelles** au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de **5 mètres minimum** à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. **Les exceptions :**

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2. Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement.

3. Les exceptions :

- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Pourront également déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, **jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère** en cas de toitures terrasses...).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions principales à édifier ne peut excéder **10 mètres**.

3. Exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

On recherchera des **volumes simples et des formes épurées** en travaillant leur implantation pour mieux profiter de l'énergie primaire.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

a) ***Formes et façades***

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Etant donné la configuration du site, il est important de veiller à la perception de la cinquième façade : la toiture. Il

en est de même pour les constructions annexes (entrepôt ou autres...°.;

A ce titre, les matériaux de parement devront être du type pierre naturelle ou reconstituée avec un calpinage précis. Pour les bardages métalliques, seuls les panneaux plans ou à faibles nervures sont autorisés. Le choix des coloris pour les éléments peints se fera en majorité parmi une seule teinte.

Les teintes préconisées sont les suivantes :

Les tympans de toiture et les pignons doivent être masqués par un acrotère qui unifie l'ensemble de la construction. Les formes sont simples, les détails soignés. La construction doit être réalisée en tenant particulièrement compte de la perception des volumes depuis les espaces publics.

L'aménagement de vitrine commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements doit être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagé, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les percements doivent être de formes simples et rythmées.

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

b) *Matériaux et finition*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, etc.), la tonalité générale des façades sera harmonieuse

c) *Enseignes et panneaux publicitaires*

Toutes enseignes lumineuses, peintes ou non, doit être intégrée dans le bâti. Elles doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments.

3. Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de programmes de création contemporaine est encouragée. Ces programmes se distingueront

obligatoirement par leur qualité architecturale, leur exemplarité et par leur respect de l'environnement. Ainsi d'autres matériaux, formes et couleurs pourront être autorisés, notamment la construction en bois, les toitures-terrasses.
Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière notamment par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

3. Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de programmes de création contemporaine est encouragée. Ces programmes se distingueront obligatoirement par leur qualité architecturale, leur exemplarité et par leur respect de l'environnement. Ainsi d'autres matériaux, formes et couleurs pourront être autorisés, notamment la construction en bois, les toitures-terrasses.
Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière notamment par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être tolérées en fonction de la nature de l'activité notamment pour des raisons de sécurité justifiées ou diminuées pour des raisons de sécurité routière.

L'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture grillagée (panneaux rigides). Elles devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage industriel, entrepôt ou artisanal	**1** place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons…
Pour les constructions à usage de bureaux et services	**1** place de stationnement par **20 m²** de surface de plancher
Pour les constructions à usage commercial	**5** places de stationnement par **100 m²** de surface de vente
Pour les constructions recevant 1 logement	**1** place de stationnement par logement

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf.
Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

2.Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

4. Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un rideau de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones partiellement ou pas équipées qui ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone 1AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'au moins quatre maisons d'habitation (lotissement, groupement d'habitation, ZAC...) et dont le programme ne respecterait pas l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

c) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole et forestière.

d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

f) Les remblais ainsi que les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

g) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

h) Les carrières

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liées s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations...), à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

Sont autorisés sous condition à l'intérieur des opérations et sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :

b) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone et qu'elle n'engendre pas de nuisances olfactives, sonores ou polluantes.

c) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone c'est-à-dire qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou polluantes, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.

d) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à **4 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum pour les voies en double sens.

- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules des services pour la sécurité incendie, la collecte des ordures ménagères…

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le bourg desservi collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire de raccordement ou d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans la seconde hypothèse, le raccordement ultérieur au réseau public devra être possible et sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient

à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions principales au nu du mur de façade, ou les extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres calculée à partir de la limite d'emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à poursuivre un programme d'habitat bioclimatique avec pour objectifs des gains d'énergie ou l'exploitation d'énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques …), les constructions principales pourront s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 10 mètres par rapport aux voies internes de l'opération,

b) Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation pourra se dans une bande comprise entre 0 à 10 mètres par rapport aux voies internes de l'opération,

c) Pour les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises,

d) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum de deux mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à **un mètre.**

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

a) Les saillies, les contreforts, murets, les débords de toits, auvents et marquises et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol.

b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, **jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère** en cas de toitures terrasses...).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6.50 mètres, soit : R + 1 niveau**

b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit.**

3. Les exceptions

Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Préambule :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

2. Constructions neuves et modifications des constructions à vocation d'habitat doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

Elles devront :

- **soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, teinte de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu,

- **Soit viser la réalisation de programmes de création contemporaine** qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire sur le plan architectural et énergétique.

a. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (teintes neutres, se rapprochant des tons « sable, pierre et terre »).

b. Les toitures seront en tuiles de type tige de botte, romanes « canal » ou similaires de teintes naturelles. La couverture de la construction principale sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 35%.
L'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c. Les ouvertures devront être plus hautes que larges (rapport maximum de 1.20) sauf les portes de garage et les baies vitrées.
Les volets et portes de garage seront de préférence en bois peints de la même couleur. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleurs est limité à deux.

3. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes…) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

Les enduits seront de même ton que l'habitation.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons,

- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.

- Soit d'une murette basse de moins de 1 mètre de haut surmontée d'une grille de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublée ou non d'un grillage.

Dans les lotissements, il est recommandé que le règlement prescrive un type de clôture unique afin de contribuer à l'unité d'ensemble.

4. Eléments divers :

Les coffrets techniques (électrique, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

5. Les énergies renouvelables :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

2. Règle :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 1 place par logement.

Pour les groupes d'habitation de plus de 4 habitations, il doit être aménagé au minimum **2 places par logement + 1 place banalisée**.

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerce, artisanat, services…), il doit être aménagé au minimum **1 place** par tranche de 50m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers, de salles accueillant du public, il doit être aménagé au minimum **1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même **ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés et convenablement entretenus.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de plus de 100m² afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité et à l'insertion paysagère des constructions. Ils pourront ainsi être regroupés sur les espaces verts.

Toute opération devra présenter un minimum de 10% d'espaces verts sur l'unité foncière, support du projet.

Ces espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
- D'espaces publics végétalisés (placettes, parcs...)
- Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales.

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenu devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement).

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE 1AUX

Il s'agit de zones partiellement ou pas équipées qui ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est principalement vouée au développement des activités économiques aux abords de quartier dit Le Rouyer, dans la proximité Nord du bourg de Nanteuil en Vallée.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUX2.2.

b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

c) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité existante ou autorisée dans la zone, exceptés les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

d) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.

e) Les carrières.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AUx sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La construction, la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

c) Les logements nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle à condition qu'ils soient inclus dans le volume des bâtiments d'activités.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **6 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5.00 mètres** minimum pour les voies en double sens.

- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules des services pour la sécurité incendie, la collecte des ordures ménagères…

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 1AUX 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique ou réglementaire de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de **5 mètres minimum** à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement.

3. Les exceptions :

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2. Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement.

3. Les exceptions :

- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Pourront également déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

4. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, **jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère** en cas de toitures terrasses...).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions principales à édifier ne peut excéder **8 mètres**.

3. Exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

On recherchera des **volumes simples et des formes épurées** en travaillant leur implantation pour mieux profiter de l'énergie primaire.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

d) ***Formes et façades***

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Etant donné la configuration du site, il est important de veiller à la perception de la cinquième façade : la toiture. Il en est de même pour les constructions annexes (entrepôt ou autres...°.;

A ce titre, les matériaux de parement devront être du type pierre naturelle ou reconstituée avec un calpinage précis. Pour les bardages métalliques, seuls les panneaux plans ou à faibles nervures sont autorisés. Le choix des coloris pour les éléments peints se fera en majorité parmi une seule teinte.

Les teintes préconisées sont les suivantes :

Les tympans de toiture et les pignons doivent être masqués par un acrotère qui unifie l'ensemble de la construction. Les formes sont simples, les détails soignés. La construction doit être réalisée en tenant particulièrement compte de la perception des volumes depuis les espaces publics.

L'aménagement de vitrine commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements doit être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagé, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les percements doivent être de formes simples et rythmées.

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

e) *Matériaux et finition*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, etc.), la tonalité générale des façades sera harmonieuse

f) *Enseignes et panneaux publicitaires*

Toutes enseignes lumineuses, peintes ou non, doit être intégrée dans le bâti. Elles doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments.

3. Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de programmes de création contemporaine est encouragée. Ces programmes se distingueront obligatoirement par leur qualité architecturale, leur exemplarité et par leur respect de l'environnement. Ainsi d'autres matériaux, formes et couleurs pourront être autorisés, notamment la construction en bois, les toitures-terrasses.
Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière notamment par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être tolérées en fonction de la nature de l'activité notamment pour des raisons de sécurité justifiées ou diminuées pour des raisons de sécurité routière.

L'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture grillagée (panneaux rigides). Elles devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage industriel, entrepôt ou artisanal	**1** place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons…
Pour les constructions à usage de bureaux et services	**1** place de stationnement par **20 m²** de surface de plancher
Pour les constructions à usage commercial	**5** places de stationnement par **100 m²** de surface de vente
Pour les constructions recevant 1 logement	**1** place de stationnement par logement

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf.
Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

3.Les plantations doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat et se composer d'espèces locales dont la liste est annexée au présent règlement.

4.Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

5. Les aires de stationnement de plus 100 m2 doivent être accompagnées de plantation à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements ;

6. Chaque unité foncière doit se composer d'un minimum de 10% d'espaces verts ou d'espaces libres (non constructible) qui pourront servir au traitement paysager et à la gestion des eaux pluviales.

7.Les espaces verts visés aux alinéas ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3 mètres ;
- De placettes

- De parcs avec bassin d'orage...

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.
8.Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un rideau de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt

CARACTERE DE LA ZONE 1AUt

Il s'agit d'une zone partiellement ou pas équipée qui ne peuvent être aménagée qu'à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle est spécifiquement dédiée à l'accueil d'hébergements touristiques de type habitations légères de loisirs *(HLL) et de camping.*

Elle se situe dans la proximité du camping municipal, en dehors de la zone inondable.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone 1AUt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les constructions nouvelles destinées au commerce et aux services à l'exception de celles visées à l'article 2.2.

c) Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

e) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

f) Les carrières.

ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme.

Elles devront en outre s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :

2.1 Le camping et les **habitations légères de loisirs** (Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de

façon permanente dans un cadre collectif) sous réserve de ne pas dépasser **10 Habitations Légères de Loisirs au sein de la zone AUt** et que chacune respecte une surface de plancher maximum de 40m².

2.2. S'ils sont strictement liés à l'exploitation à la gestion et l'entretien collectif des habitations légères de loisirs ou du camping :

- Les équipements communs (tels qu'un bloc sanitaire).
- Les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.
- Les constructions à usage de bureau (point d'accueil ou salle de réunion) de 60m² de surface de plancher maximum sous réserve d'un bureau par activité.
- Les dispositifs d'assainissement des eaux usées liées aux installations et constructions autorisées dans la zone.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 1AUT 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, toutes constructions ou habitations légères de loisirs, balcons non compris, ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) doit respecter un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies départementales.

Par rapport aux voies internes desservant l'intérieur des campings, ce retrait minimum est ramené à **2 mètres**.

2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions ou habitations légères de loisirs, balcons non compris, ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) seront implantées sans contiguïté avec les limites séparatives, avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, **jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère** en cas de toitures terrasses...).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **4,5 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. Les exceptions

Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

Les constructions et installations (HLL, clôture, dépendances, annexes, …) devront présenter une homogénéité d'ensemble.

2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales (se référer à l'annexe 1) doublés ou non d'un grillage.

Dans les opérations d'aménagement, il est recommandé que le règlement prescrive un type de clôture unique afin de contribuer à l'unité d'ensemble.

3. Les énergies renouvelables :

La réalisation de constructions et installations mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement devra être assuré en dehors des espaces et emprises publics. Il conviendra d'aménager le nombre de places de stationnement correspondant à la capacité d'accueil de l'activité sur place soit au minium une par logement ou hébergement.

Les stationnements ne seront ni bitumés, ni cimentés (parc perméable).

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'implantation des constructions et installations doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les plantations nouvelles doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat et se composer d'espèces locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage : Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis. En outre, un dessouchage significatif de haies ne sera autorisé que sous réserve de replantations équivalentes sur le territoire communal.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle présente un secteur Ap qui correspond à des sites qui présentent un intérêt paysager aux abords du bourg et de certains villages.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article A2 ainsi que les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées :

1. Dans la zone A proprement dite :

a) Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

c) Les annexes à la construction principale non liées à l'activité agricole

d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

e) Les habitations légères de loisirs, les mobils-homes et parcs résidentiels de loisirs.

f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.

2. En outre, dans le secteur Ap sont interdites :

a) Toutes les constructions nouvelles

b) Les carrières

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone A proprement dite sont autorisées sous réserve :

a) Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site
- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants
- que le choix de leur implantation, volume, plantations et matériaux facilite leur insertion paysagère

b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

c) Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement)... sous réserve qu'elles soient complémentaires à l'activité principale agricole, et qu'elle se réalise soit par la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants ayant un intérêt architectural soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping ou de camping à la ferme (pour l'hébergement).

d) Les locaux de transformation (via la construction ou le changement de destination) sous réserve d'être liés à l'activité agricole c'est-à-dire liés aux produits issus de l'exploitation et d'être implantés au plus près (moins de 50 mètres) des bâtiments agricoles existants sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation sur les Installations Classées pour l'Environnement.

e) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que :

- l'emprise au sol totale (y compris les annexes) créée en une ou plusieurs fois n'excède pas 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250m².

- Les annexes (détachées de la construction principale) sous réserve de respecter les dispositions de l'article précédent et qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- Pour les constructions et leurs annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m², est uniquement autorisée la réhabilitation dans la limite des volumes existants.

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leur maintenance sous réserve de ne pas mettre en cause la vocation de la zone.

g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

i) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole

2. Dans le secteur Ap, sont uniquement admis sous réserve de leur insertion dans le site:

a) Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

b) Les aménagements nécessaires aux activités agricoles ou pastorales mais ne créant pas plus de 20m² d'emprise au sol

c) La mise aux normes des bâtiments d'activités agricoles et l'extension des exploitations agricoles en place sous réserve que les nouveaux bâtiments s'implantent à moins de 50 mètres des bâtiments existants (hormis pour des ICPE dont le retrait pourra être plus important).

d) Les changements de destination des constructions existantes ayant fait l'objet d'un repérage au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et sous réserve que ces changements ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

e) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que :

- l'emprise au sol totale (y compris les annexes) créée en une ou plusieurs fois n'excède pas 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250m².

- Les annexes (détachées de la construction principale) sous réserve de respecter les dispositions de l'article précédent et qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- Pour les constructions et leurs annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m², est uniquement autorisée la réhabilitation dans la limite des volumes existants.

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur maintenance, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et à la vocation agricole dominante des terrains.

g) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure **à 4 mètres :** défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE A *5* - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A *6* - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- **a)** un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- **b)** un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière et de démontrer la pertinence de l'implantation retenue :

a) Pour l'extension en continu d'une construction existante,

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées,

c) Pour les annexes et les piscines inférieures à 40 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles respectent un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à **trois mètres.**

2. Toutefois, cette norme d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées,.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé dans la zone A. En revanche dans le secteur Ah, les bâtiments et annexes non contiguës sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 1 mètres les uns des autres. En outre, **les annexes et piscines devront s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.**

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2 . Norme de hauteur

a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **11 mètres** au faitage sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.50 mètres,** mesurée à l'égout du toit.

c) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. Exception : toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc) sous réserve de leur insertion dans le site

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

d) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Préambule :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

2. Constructions neuves et modifications des constructions à vocation d'habitat doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

Elles devront :

- **soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, teinte de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu,

- **Soit viser la réalisation de programmes de création contemporaine** qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire sur le plan architectural et énergétique.

a. Dans le cas de rénovation de constructions anciennes, elles devront respecter la typologie d'origine du bâtiment en veillant à restituer l'état initial connu. Elles se feront dans les règles de l'art.
Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (teintes neutres, se rapprochant des tons « sable, pierre et terre »).

b. Les toitures seront en tuiles de type « canal » ou similaires de teintes naturelles. La couverture de la construction principale sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 35%.
L'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c. Les ouvertures devront être plus hautes que larges (rapport maximum de 1.20) sauf les portes de garage et les baies vitrées. Pour les ouvertures visibles du domaine public, les volets roulants sont proscrits. Les volets roulants admis seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
Les volets et portes de garage seront de préférence en bois peints de la même couleur. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleurs est limité à deux.

3. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante et ;

- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,

Ou,

- accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

4. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes…) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Dans ce cas sa hauteur maximale ne dépassera pas celle du mur existant.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

Les enduits seront de même ton que l'habitation.

La clôture en limite d'espace public sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'une murette basse en moellons de moins de 1 mètre de haut surmontée d'une grille de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage.

5. Les bâtiments à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment et ne pas s'implanter sur les lignes de crêtes.

5.1. Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles et pourra atteindre 30% ou 16,5 degrés. Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux.

5.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs claires sont à proscrire (se référer à la palette annexée au présent règlement). Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée…).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).

6. Eléments divers

Les coffrets techniques (électrique, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi

être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions anciennes, leur impact doit être minime notamment depuis le domaine public et leur implantation se fera de préférence sur les annexes.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5, III-2° du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3)

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles…).

Les murs de clôture repérés au plan de zonage seront préservés et restaurés à l'identique. Ils seront faits soit de murets en pierres sèches identiques aux murs de soutènement, soit de palissades bois de châtaignier de type « treillage » ou lattes clouées sur lisses. Les brèches éventuelles seront reconstruites à l'identique sans mortier apparent.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5 ,III-2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si le secteur concerné présente un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie. Dans ce cas, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'il soit limité à 4 mètres linéaires maximum et que soit replanté une longueur de haie équivalente à celle arrachée sur le territoire communal.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□□

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances (zone inondable), d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs des vallées et les boisements de la commune.

Elle comprend par ailleurs deux secteurs :

- ***Le secteur Ne** pour tenir compte des espaces dédiés à certains équipements publics.*
- ***Le secteur Nj** pour tenir compte des espaces de jardins en terrasse d'intérêt patrimonial au contact du bourg de Nanteuil en Vallée.*

La zone N est en outre concernée par le risque d'inondation lié aux vallées de l'Argentor (PPRI) et de la Lizonne (AZI).

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2 ainsi que les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous :

a) **Les constructions nouvelles destinées** à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier.

b) Les équipements publics de superstructures tels que les équipements culturels, sportifs, sociaux et administratifs.

En outre, dans les secteurs Ne et Nj sont également interdites les carrières.

2. Dans les secteurs exposés au risque inondation lié à la vallée de la Lizonne (Atlas des zones inondables limite définie au plan de zonage) sont interdites l'ensemble des occupations et utilisations du sol hormis celles énoncées à l'article N2 suivant.

3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (limite reporté au plan de zonage), il convient de se référer au règlement du PPRI de la vallée de la Charente et de l'Argentor approuvé le 09/12/2002.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone N :

a) Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

b) Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible

c) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 20 m² d'emprise au sol,
- Les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur maintenance, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et d'insertion dans leur environnement.

f) les affouillements et les exhaussements du sol pour les ouvrages à haute et très haute tension

g) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que :

- l'emprise au sol totale (y compris les annexes) créée en une ou plusieurs fois n'excède pas 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250m².

- Les annexes (détachées de la construction principale) sous réserve de respecter les dispositions de l'article précédent et qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- Pour les constructions et leurs annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m², est uniquement autorisée la réhabilitation dans la limite des volumes existants.

3. Dans le secteur Ne, ne sont autorisées que les constructions et installations liées ou nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés, la qualité des **paysages.**

4. Dans le secteur Nj, ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'entretien du jardin sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 10m² ainsi que les aménagements et installations légères liées à la mise en valeur du patrimoine historique de la commune.

5. Dans les secteurs exposés au risque inondation lié à la vallée de la Lizonne (Atlas des zones inondables limite définie au plan de zonage) sont uniquement autorisés :

a) Les travaux d'entretien, les mises aux normes et travaux de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, … sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

b) L'extension des constructions existantes limitée à 30m² supplémentaire pour l'habitation sans création de nouveau logement et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités y compris les bâtiments agricoles sous réserve que le niveau du plancher bas soit au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue et qu'elle n'entraine pas de gêne au libre écoulement des eaux.

c) Les équipements d'infrastructure collectifs indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général sous réserve de ne pas aggraver le risque.

d) Les travaux d'ouvrage et aménagements hydrauliques à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques.

e) Les changements de destinations sous réserve de ne créer aucun nouveau logement.

f) Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

g) Les abris de jardins de moins de moins de 9 mètres² d'emprise au sol sous réserve de leur insertion dans le site.

6. **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la vallée de l'Argentor (limite reportée au plan de zonage), il convient de se référer au règlement du PPRI de la vallée de la Charente et de l'Argentor approuvé le 09/12/2002.**

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à **4 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur,

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

a) un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,

b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Pour l'extension en continu d'une construction existante,

b) Pour les annexes et les piscines inférieures à 40 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles respectent un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à **trois mètres.**

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Pour les murets, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, les annexes et les piscines inférieures à 40 m² d'emprise au sol, leur implantation est libre.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé dans la zone N. En revanche dans le secteur Nh, les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 1 mètres les uns des autres. En outre, les annexes et piscines devront s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur :

a) La hauteur des constructions et installations vouées à l'exploitation forestière est limité **11 mètres** au faitage sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.50 mètres,** mesurée à l'égout du toit.

c) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

d) La hauteur des cabanes de jardins dans le secteur Nj ne pourra dépasser 2,50 mètres au faîtage.

3. Exception :

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

d) Lorsque le faîtage de l'extension s'aligne sur celui de la partie de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Préambule :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions « perchées » sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

2. Constructions neuves et modifications des constructions à vocation d'habitat doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

Elles devront :

- **soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, teinte de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu,

- **Soit viser la réalisation de programmes de création contemporaine** qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire sur le plan architectural et énergétique.

a. Dans le cas de rénovation de constructions anciennes, elles devront respecter la typologie d'origine du bâtiment en veillant à restituer l'état initial connu. Elles se feront dans les règles de l'art.
Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels (teintes neutres, se rapprochant des tons « sable, pierre et terre »).

b. Les toitures seront en tuiles de type « canal » ou similaires de teintes naturelles. La couverture de la construction principale sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 25% et 35%.
L'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c. Les ouvertures devront être plus hautes que larges (rapport maximum de 1.20) sauf les portes de garage et les baies vitrées. Pour les ouvertures visibles du domaine public, les volets roulants sont proscrits. Les volets roulants admis seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
Les volets et portes de garage seront de préférence en bois peints de la même couleur. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleurs est limité à deux.

3. **En cas de changement d'affectation** d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :
   - maintenir la composition générale existante et ;
   - reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
   Ou,
   - accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

4. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes…) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 2.00 mètres en limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Dans ce cas sa hauteur maximale ne dépassera pas celle du mur existant.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.

Les enduits seront de même ton que l'habitation.

La clôture en limite d'espace public sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'une murette basse en moellons de moins de 1 mètre de haut surmontée d'une grille de couleur sombre, doublée ou non d'une haie vive.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage.

Au sein du secteur Nj

Les murs de clôture existant seront préservés et restaurés à l'identique. Les clôtures seront faites soit de murets en pierres sèches identiques aux murs de soutènement, soit de palissades bois de châtaignier de type « treillage » ou lattes clouées sur lisses.

5. Les bâtiments à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment et ne pas s'implanter sur les lignes de crêtes.

5.1. Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles et pourra atteindre 30% ou 16,5 degrés. Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux.

5.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs claires sont à proscrire (se référer à la palette annexée au présent règlement). Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée…).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).

6. Eléments divers

Les coffrets techniques (électrique, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

7. Les énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux « énergies renouvelables » est encouragée.

Au-delà de la recherche de performances énergétiques, il s'agira au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, de créer une unité architecturale de qualité.

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions anciennes, leur impact doit être minime notamment depuis le domaine public et leur implantation se fera de préférence sur les annexes.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.5, III-2° du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3)

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles…).

Les murs de clôture repérés au plan de zonage seront préservés et restaurés à l'identique. Ils seront faits soit de murets en pierres sèches identiques aux murs de soutènement, soit de palissades bois de châtaignier de type « treillage » ou lattes clouées sur lisses. Les brèches éventuelles seront reconstruites à l'identique sans mortier apparent.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales :

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

Au sein du secteur Nj

Les plantations au sein des jardins en terrasse devront être entretenues de manière à mettre en évidence l'effet de terrasse et mettre en valeur les murs de soutènement en pierres sèches.

Dans la proximité immédiate des murs de pierres sèches et des jardins-terrasses, les arbres seront abattus de manière à dégager un maximum de vue sur les terrasses et à protéger les murs de soutènement de leurs racines. Seuls les arbres fruitiers de petite taille seront tolérés. Ils devront toutefois être plantés en retrait des sommets de murs de soutènement.

2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme, est interdit sauf si le secteur concerné présente un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie. Dans ce cas, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'il soit limité à 4 mètres linéaires maximum et que soit replanté une longueur de haie équivalente à celle arrachée sur le territoire communal.

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE N° 1 : Liste des essences locales

TRAME STRUCTURANTE

Haies bocagères (arbres et arbustes)

Quercus robur
(chêne pédonculé)

Prunus avium
(merisier)

Carpinus betulus vulgaris
(charme)

Crataegus oxyacantha
(aubépine)

Cornus mas
(cornouiller mâle)

Sambucus nigra
(sureau)

Pied de coteau (alignement d'arbres)

Acer campestris
(érable champêtre)

Tilia cordata
(tilleul)

Celtis australis
(micocoulier)

Rebord de plateau (alignement d'arbres)

Quercus robur
(chêne pédonculé)

Aesculus hippocastanum
(marronier blanc)

Acer pseudoplatanus
(érable sycomore)

ARBRES DE BOISEMENT

Acer campestris
(érable champêtre)

Alnus cordata
(aulne corse)

Fraxinus excelsior
(frêne commun)

Prunus avium
(merisier)

Sambucus nigra
(sureau)

ACCOMPAGNEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES (ARBRES FLEURIS)

Amélanchier canadensis (amélanchier)

Prunus padus coloratus (merisier à grappes roses)

Pyrus calleryana Chanticleer (poirier fleur)

Malus evereste perpetu (pommier fleur)

Sorbus aucuparia (sorbier)

ACCOMPAGNEMENT DES TALUS (ARBUSTES)

Berberis julianae (epine vinette)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Spirae van houttei (spirée)

Crataegus oxyacantha (aubépine)

Viburnum lantana (viorne lantane)

Syringa vulgaris (lilas)

Amélanchier canadensis (amélanchier)

Osmanthus delavayi (osmanthe)

Prunus spinosa (épine noire)

Cotoneaster franchetii (cotoneaster)

A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia)…